



# KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

## Eplény Község által rendszeresített magánszemélyek kommunális adóbevallási nyomtatványhoz

Eplény Község Önkormányzatának illetékességi területén a magánszemélyek kommunális adókötelezettséget a helyi adókról szóló többszörösen módosított 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) felhatalmazása alapján alkotott **Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 21/2011. (XII.22.) és a 25/2014. (X.2.) önkormányzati rendeletekkel módosított 17/2010. (XII.22.) számú önkormányzati rendelete** (továbbiakban: Rendelet) állapítja meg.

Az adózás rendjéről szóló többszörösen módosított 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 32. § (2) bekezdése alapján, ha a helyi adót nem az adózó állapítja meg, az adókötelezettség keletkezését (változását) követő 15 napon belül kell adóbevallást tennie. Nem kell újabb adóbevallást tenni a (2) bekezdésben foglalt esetben mindaddig, ameddig a helyi adót (adókötelezettséget) érintő változás nem következett be.

Az adókötelezettség az év első napján fennálló állapot szerint keletkezik, így a változásról legkésőbb a **változást követő év január 15-ig** lehet az adóbevallást benyújtani.

Adókötelezettség terheli azt a magánszemélyt, aki az Önkormányzat illetékességi területén beépített ingatlan tulajdonjogával, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. (Nem keletkezett adókötelezettség az az albérleti jogviszony, amikor valaki magánszemélytől bérel lakást.)

**Épületnek** minősül (Htv. 52.§ 5. pont): az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint olyan építmény, vagy az építmény azon része, amely a környező külső tértől szerkezeti elemekkel részben vagy egészben mesterségesen kialakított, elválasztott teret alkot és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja, ideértve az olyan önálló létesítményt is, amely részben vagy egészben teljes belmagasságával a környező csatlakozó terepszint alatt van.

**Nem lakáscélú épületnek minősül** (Htv. 52. §. 11. pont): az az épület, épületrész, amely nem minősül a 8. pont szerinti lakásnak.

**Lakásnak minősül** (Htv. 52. § 8. pont): a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-a 1-6. pontjában foglaltak alapján ilyennek minősülő és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan.

## A bevallási nyomtatvány egyes sorai

### I. Bevallás fajtája

A magánszemélyek kommunális adójának **adóalanya** az, aki a naptári év első napján az építmény **tulajdonosa** (Htv. 24. §-ban hivatkozott 12. § (1) bek.). A Htv. szerint az **építmény tulajdonosa** (Htv. 52. § 7. pont) az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerződő felet kell tulajdonosnak tekinteni. **Újjonnan létrehozott épület/épületrész** tulajdonjogának – a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőző – átruházása esetén a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a szerző felet a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjától kell tulajdonosnak tekinteni. Egyéb módon történő tulajdonszerzés esetére a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

**Vagyoni értékű jog jogosítottja** (Htv. 52. § 49. pont) az a személy vagy szervezet, aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban a vagyoni értékű jog jogosítottjaként feltüntetésre került. Amennyiben az ingatlant terhelő vagyoni értékű jog alapításáról szóló okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották – melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte –, az okiratban megjelölt, jogszerzésre feljogosított személyt vagy szervezetet kell a vagyoni értékű jog jogosítottjának tekinteni.

Ha az **ingatlan** **egy tulajdonosa/bérlője** van, akkor ebben a rovatban a „**Nem megállapodás alapján benyújtott bevallást**” –t kell jelölni. (Htv. 12. §)

Ha az **építmény vagyoni értékű joggal terhelt**, úgy a bevallás kitöltője főszabályként nem a tulajdonos, hanem a vagyoni értékű jog jogosultja (pl. haszonélvező). Amennyiben adózó vagyoni értékű joga az egész adótárgyra kiterjed, úgy megállapodásra sincs szükség. (Htv. 12. § (1) bek.)



A helyi adók tekintetében **vagyoni értékű jog** (Htv. 52. § 3. pont):

- kezelői jog,
- vagyonkezelői jog
- haszonélvezet
- használat joga – ideértve a külföldiek ingatlanhasználati jogát is.

**Több tulajdonos** esetén a tulajdonosok főszabályként tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok, illetve **több bérlő** esetén a bérlőtársak egyenlő arányban adóalanyok.

Ha az építménynek **több tulajdonosa/bérlője** van, úgy **két lehetőség** között is választhatnak az érintettek:

- Minden tulajdonos/bérlő külön-külön bevallást készít és ez alapján viselik a kötelezettségeket. Ebben az esetben a „Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell „X” jelet tennie.
- Lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok közül egy személy legyen felruházva a tulajdonosi jogokkal és kötelezettségekkel (Htv. 12. § (2) bek.). Ebben az esetben a „Megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor a bevalláshoz **külön lapon mellékelni kell** a tulajdonosok, illetve a vagyoni értékű jog jogosultjai által aláírt **„Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** című nyomtatványt is. Ezt a nyomtatványt az adóbevallással egyidejűleg kell benyújtani.
- Amennyiben a lakásbérleti jogviszony alanyai bérlőtársak, akkor valamennyi bérlőtárs által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban megjelölt magánszemély tekintendő az adó alanyának. Ebben az esetben is a „Megállapodás alapján benyújtott bevallás”-hoz kell „X” jelet tennie. Amennyiben ezt választják, akkor a bevalláshoz **külön lapon mellékelni kell** a bérlőtársak által aláírt **„Megállapodás helyi adóval kapcsolatos kötelezettségekről és jogokról”** című nyomtatványt.

## II. Bevallás benyújtásának oka

**Az adókötelezettség keletkezése:** új építmény esetén az adókötelezettség a használatbavételi, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napján keletkezik. Az engedély nélkül épült vagy anélkül használatba vett építmény esetén az adókötelezettség a tényleges használatbavételt követő év első napján keletkezik (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (1) bek.).

Az adókötelezettséget érintő változást (pl: a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (2) bek.).

Az adókötelezettség megszűnik az építmény megszűnése (az építmény lebontásra kerül vagy megsemmisül) évének utolsó napján. Az építménynek az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (3) bek.).

**Az építmény használatának szünetelése (pl: üresen áll) az adókötelezettséget nem érinti!** (Htv. 25. § (1) bekezdésében hivatkozott 14. § (4) bek.)

Lakásbérleti jog esetén az adókötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő év első napján keletkezik és a jogviszony megszűnése évének utolsó napján szűnik meg (Htv. 25. § (2) bek.). A lakásbérleti jogviszonynak az év első felében történő megszűnése esetén a második félévre vonatkozó adókötelezettség megszűnik (Htv. 25. § (3) bek.).

A **bevallás okaként** a megfelelő megjegyzést (adókötelezettség keletkezése, megszűnése vagy változás bejelentése), azon belül a konkrét eseményt jelölni, vagy a változás okát feltüntetni szükséges.

## III. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

**Újonnan létrehozott épület/épületrész** esetén a használatbavételi engedély, illetőleg a fennmaradási engedély jogerőre emelkedésének időpontját kell feltüntetni.

Az **építmény vásárlása, eladása** esetén az adásvételi szerződés az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának, széljegyzésének dátumát. Ennek hiányában az adásvételi szerződés dátumát. Vagyoni értékű jog alapítása, megszűnése esetén az ingatlanügyi hatósági bejegyzés, illetve törlés napját.

Az **építmény megszűnése** esetén az építmény teljes elbontásának napját, illetve megsemmisülésének napját kell feltüntetni.

**Öröklés esetén** a tulajdonjog-szerzés időpontja vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók, mely szerint a tulajdonjog keletkezése az örökös elhalálását követő év első napjától keletkezik, a bevallási határidő a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 15 nap.

**Egyéb változás** (pl: rendeltetésmód változás, alapterület módosulása) esetén az adókötelezettséget érintő változás időpontját.

**Bérleti jog** esetén a bérleti jogviszony keletkezésének/megszűnésének időpontját.



## IV. Ingatlan

Az ingatlan azonosításához szükséges adatokat (földrajzi fekvése szerinti címét és helyrajzi számát) kérjük itt feltüntetni.

**Felhívom figyelmét, hogy helyrajzi számonként külön-külön bevallást kell benyújtani!**

**A 4. pontban a Rendelet által nyújtott mentességekről és kedvezményeikről szükséges nyilatkozni.**

3. § (1) bekezdése szerint **szociális mentességre jogosult** a kommunális adó alól a tárgyévben, az adókötelezettség keletkezésének időpontjában

- a) a nyugdíjas házaspár, ha az 1 főre jutó havi jövedelmük a mindenkori minimum nyugdíj összegét 50%-kal nem haladja meg,
- b) az egyedülálló nyugdíjas, ha havi jövedelme a mindenkori minimum nyugdíj összegének kétszeresét nem haladja meg,
- c) a 75 év feletti egyedülálló nyugdíjas és a nyugdíjas házaspár, ha mindketten betöltötték a 75. életévüket.

3. § (2) bekezdése alapján a **megállapított helyi adó 50%-át kell megfizetni:**

- a) a nyugdíjas házaspárnak, ha az 1 főre jutó havi jövedelmük a mindenkori minimum nyugdíj összegének kétszeresét nem haladja meg,
- a) az egyedülálló nyugdíjasnak, ha havi jövedelme a mindenkori minimum nyugdíj összegének háromszorosát nem haladja meg,
- b) annak a nem nyugdíjas adóalanyának, ahol a család 1 főre jutó havi jövedelme a minimálbér 60%-át nem haladja meg.

3. § (3) bekezdés értelmében az adózó az (1) és (2) bekezdésben meghatározott mentességre, kedvezményre akkor jogosult, ha csak egy ingatlan tulajdonjogával vagy vagyoni értékű joggal rendelkezik.

Mentes az adó alól, ha szükséglakás bérlője.

**Az adófizetés alóli mentesség a bevallás benyújtása alól nem mentesíti az adóalanyt!**

## V. Bevallás benyújtója

A bevallásbenyújtó (későbbiekben adózó) minőségét, tulajdoni (jogosultsági) hányadát, illetve az adózó azonosításához szükséges adatokat kell feltüntetni.

## VI. Előző/következő tulajdonostársak adatai

Adókötelezettség keletkezése esetén az építmény korábbi tulajdonosát, illetve a korábban adózó személyt kell feltüntetni. Adókötelezettség megszűnése esetén (pl. értékesítés) az építmény új tulajdonosát szükséges feltüntetni.

## VII . pont

Hitelesítés, adóbevallás kitöltőinek, ellenjegyzőinek adatait szükséges feltüntetni. A bevallást aláírás nélkül elfogadni nem áll módunkban!



## Tisztelt Adózó!

**Amennyiben a bevallás kitöltése során további segítségre van szüksége az Adóiroda munkatársai, ügyfélfogadási időben készséggel állnak a rendelkezésére.**

**Ügyfélfogadási időpontok (Veszprém, Szabadság tér 15. Földszint):**

Hétfő:	7.30-16.00
Szerda:	7.30-17.30
Péntek:	7.30-12.00

**Levelezési cím:** Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóiroda  
8210 Veszprém, Pf.: 1042

**Telefonszámok:** 88/549-356, 549-359, 549-366, 549-368, 549-370

**Magánszemélyek kommunális adója  
beszedési számla:** 11748117-15568106-02820000